

# 道の駅みぶ活性化方針 (基本計画 概要)

道の駅  
みぶ  
MIBU

Sylvanian Families®



©EPOCH

# 活性化施策検討の背景及び目的

## 『交通の要衝 “壬生町”』

～過去～

古くより、壬生城の城下町、日光街道の宿場町、黒川を利用した河川交通の要衝として栄えた。

～現在～

近年では北関東自動車道及び壬生インターチェンジ、県道宇都宮栃木線等が整備され、広域的交通の利便性が高くなっている。

～未来～

道の駅を起点に、コンセプトを定め、自由な発想と地元の熱意の下で、更なる地方創生を推進する。

『壬生町が経済的に好循環となり、地域社会の発展・活性化』を継続的に実施

### ①レジ通過割合が低い！

年間利用者数1,364,801人に対して、  
レジ通過者は483,765人（全体の35.4%）  
参考：道の駅しもつけ 全体の115.9%

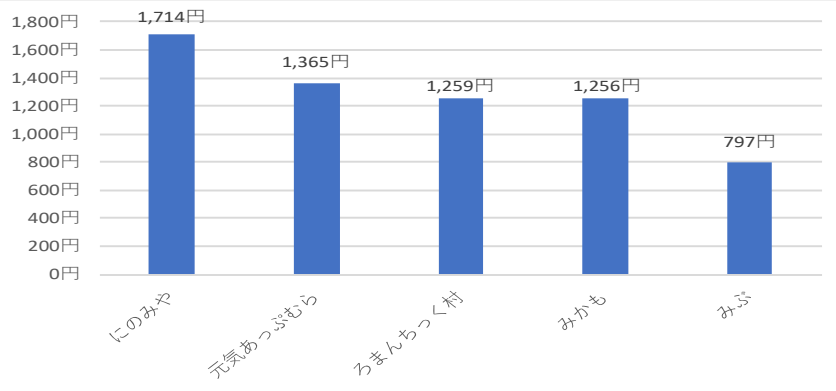
### ②滞在時間が短い！

年間利用者の内、15分以内の滞在時間が616,890人  
（全体の45.2%）  
参考：道の駅しもつけ 全体の36.0%

### ③栃木県外からの利用者が多い！

年間利用者の内、栃木県外からの利用者が  
853,999人（全体の62.5%）  
参考：県内道の駅 90%程度が県内在住者

### ④客単価が低い！



### ⑤リピーター率が低い！

年間利用者の内、2回以上の利用者数が  
354,848人（全体の26.0%）  
参考：道の駅もてぎ 約60.0%

魅力となるProduct(商品)の不足

施設の動線の見直しが必要

利用者層に合わせた施設運営



1. 独自性、特産性の高い目玉商品が必要！

2. 施設利用者が利用したくなる施設の配置や魅力が必要！

3. お客様一人一人に寄り添うサービスの提供が必要！

# 1. 独自性、特産性の高い目玉商品の提供



## 施設のコンセプト

道の駅みぶの独自性として、「いちご」や「おもちゃ」を中心とした地域資源を上手に活用し、全ての利用者に壬生町の魅力を強く印象付ける

戦略的なマーケティング

商品の開発 (PB)

施設の再整備

## 魅力的な特産性の高い商品の開発 (参考)

1. 他商品との差別化 (いちごを使った類似商品が多い)

2. “現地でしか食べることができない”が第一 (現地にこだわる一方で販路の開拓も必要)

3. 世界観、集客、収益の商品構成 (売場の構成にはバランス間隔が必要) など

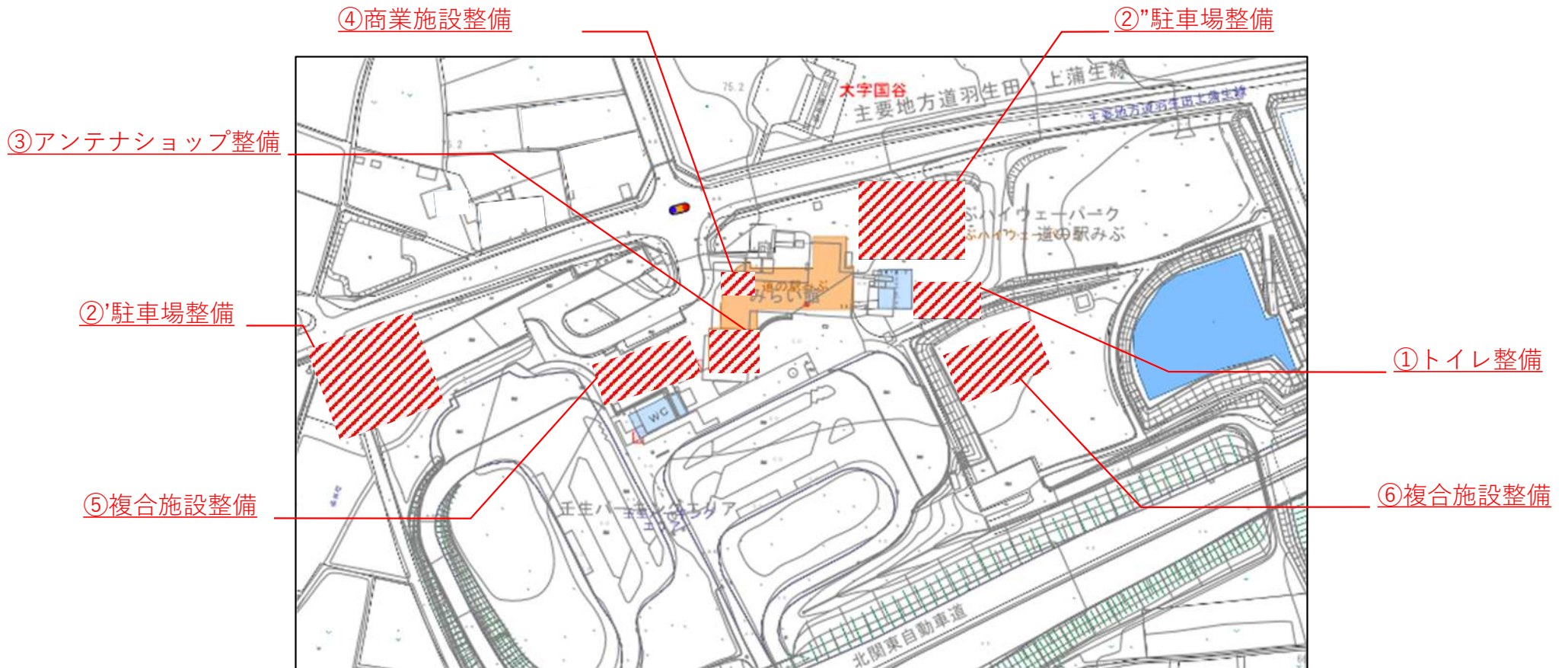
→上記及び3C分析や4P整理などを基に、商品の開発や売場の活性化など、適切に対応していく必要がある。



# 2.施設利用者が利用したくなる施設の配置や魅力



## (1) みぶハイウェーパークエリア



## ① 快適性や利用者上好印象を与える空間とするための施設機能

→近年の公共トイレは「明るい」「臭わない」「キレイ」だけでなく、子供・高齢者・外国人など全ての方が使い易いユニバーサルデザインにも配慮した快適で便利な空間として、求められる機能や水準が非常に高まっているため、見直し、再整備を行う。

表1：施設の現況

	男性トイレ					女性トイレ				
	小便器	個室	多機能個室	キッズトイレ	小計	個室	多機能個室	子ども用小便器付個室	キッズトイレ	小計
①NEXCO	3	2	1	0	6	4	1	0	1	6
②町	11	5	0	0	16	10	0	1	0	11
計	14	7	1	0	22	14	1	1	1	17

	多機能トイレ	キッズ専用トイレ	計	(参考) 駐車場台数
①NEXCO	1	0	13	112
②町	2	0	29	205
計	3	0	42	317

表2：標準的なトイレの面積等 (NEXCO東日本 要領参照)

片側駐車ます数	便器数(個)				標準的な面積 (㎡)
	男(小)	男(大)	女	標準計	
101台以上	20	7	20	47	230
71~100台	15	5	15	35	170
46~70台	10	3	10	23	110
45台以下	5	2	5	12	60

表3：駐車場立寄り割合

計測場所	計測人数(人)	合計人数に占める割合 (%)
①北関東自動車道西行き 駐車場	196,534	28.9%
②北関東自動車道東行き 駐車場	250,412	36.9%
③一般道 駐車場	231,932	34.2%
合計	678,878	100.0%

(適正なトイレ面積：表1~3参照)

= 230㎡(標準的な面積) × 100% / 65.8% (施設利用総数に占める高速側の割合)

= 349.5440... ≒ 350㎡



現況では町153㎡、NEXCOおおよそ130㎡となっているが、適正なトイレの面積350㎡には足りておらず、施設のオープンより13年経過している。また、施設利用を促進する動線になっていない。

## ② 安全で円滑な動線を確保しつつ、施設間の往来に留意した配置

→現在でも、繁忙期やピーク時においては駐車場が満杯になることがしばしば発生しており、そのため利用（来館）を見送る利用者もいることから、地域資源の魅力発信機会を損失していると言える。またスマートICの設置や「道の駅みぶ」内でも利用者の利便性や、地域・観光の活性化に寄与する事業展開が見込まれるため、機会損失とならないような環境整備を早急に取り組む必要がある。

表4：施設の現況

エリア	駐車場	車種	台数	小計	合計
町エリア	一般道側	普通車	63	68	205
		大型車	3		
		身障者	2		
	臨時駐車場	普通車	137	137	
高速エリア	高速道路（東）	普通車	40	59	112
		大型車	17		
		身障者	2		
	高速道路（西）	普通車	34	53	
		大型車	17		
		身障者	2		
					317

表5：駐車ますの寸法及び駐車場面積（NEXCO東日本 要領参照）

車種	長さ（m）	幅（m）	車路を含めた1台あたりの必要面積（㎡/台）
小型車	5.00	2.50	20.00（駐車角=90°）
大型車	大型貨物車	3.25	130.00（駐車角=45°）
	大型バス		

### ②' 一般駐車場西側

現在の一般駐車場西側の敷地及びスマートインターチェンジの設置に伴って創出される敷地（1,900㎡）を利用して、最大で小型車両95台分の駐車場が確保可能。

$$1,900\text{㎡} \div 20.0\text{㎡/台} = 95\text{台}$$

+

### ②" 栃木県道71号南側に接する「芝生広場」（農産物直売所裏手）

栃木県道71号南側に接する「芝生広場」敷地（2,100㎡）を利用して、最大で小型車両105台分の駐車場が確保可能。

$$2,100\text{㎡} \div 20.0\text{㎡/台} = 105\text{台}$$

### ③～⑥ 地域産品の新鮮さや取扱品目、本町で生産・加工された産品等をPRするための施設

→アンケート結果などより、現状の店舗規模では販売機会を逃していることや提供するサービス等の質の向上が求められていることが分かっている。地域ならではの独自性を併せ持ち、「道の駅みぶ」にしかない魅力の創出、発信が必要である。

表6：レストランの標準規模算定（NEXCO東日本要領参照）

項目	設定値		備考
	小型車	大型貨物車	
駐車ます数 P (台)	402	3	再整備による増設も含む
回転率 r (回/h)	2.4	2	休憩施設要領のSA値を使用
車種別駐車台数 Pa (台/h)	964	6	$Pa = P \cdot r$
車種別乗車人員 w (人/台)	1.3	1.3	道路交通センサス
立寄人数 N (人/h)	1,253	7	$N = Pa \cdot w$
食堂利用率 u	0.3	0.3	小型 30% トラック 30%
レストラン利用人員 NL (人)		377	$NL = u \cdot N$
食堂回転率 C (人/h)		2.4	
座席 (人/h)		157.1	$V = NL/C$
1人当たり面積 M (㎡)		1.6	
食堂面積 (㎡)		251	$LS = M \cdot V$
厨房面積 (㎡)		100	食堂の面積の40%
飲食施設面積 (㎡)		351	
その他付属施設面積 (㎡)		401	食堂の面積の160%
飲食施設所用面積 (㎡)		752	

表7：ハイウェイショップの標準規模算定（NEXCO東日本要領参照）

片側駐車ます数	標準的な面積 (㎡)
300台以上	255
250～299台	230
200～249台	200
150～199台	170
150台以下	160

駐車ます数から積算すると、

(物販販売施設) 255㎡

(飲食販売施設) 752㎡

合計 1,007㎡

※飲食施設においては、持ち帰り専用の飲食販売形態も必要であることなどから、「道の駅みぶ」に必要な魅力機能を考慮し、「1,007㎡」を目安に、柔軟に対応します。

## ⑤、⑥ 誰もがくつろげるような居心地の良さと利便性、活発な交流空間となる施設等

→多くの施設利用者がいる「みぶハイウェーパーク みらい館」において、交流機能の拡充は道の駅みぶを中心にした地方創生の非常に大切なポイントであり、一般道路側及び高速道路側の両側より非常に優れた視認性をもったエリアでもあることから、新たな集客機能や利便性を高める必要がある。



「道の駅みぶ」がオンリーワンの道の駅であるためには、一般的な道の駅に求める機能を網羅すると共に、“ここでしか得られない価値”を創出する必要があるが、**現在の施設は整った環境とはいえない。**

施設利用者の「何故、道の駅みぶなのか？」を追求し、顧客に**コミットした環境を整える。**

更なる相乗効果を生むために・・・

### 1.みぶパーキングエリア内駐車場の拡充やスマートICの設置

→効果的な駐車場の配置やスマートICの設置を調整することが必要不可欠となる。

### 2.とちぎわんぱく公園をはじめとする周辺施設との連携強化

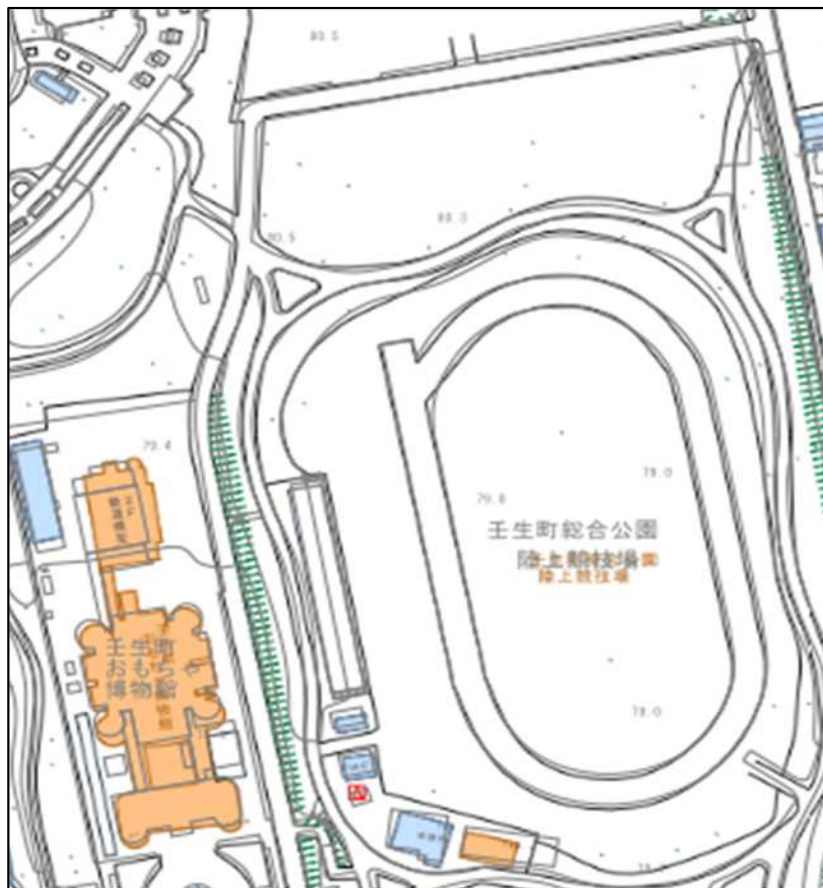
→オール壬生で「道の駅みぶ」を中心とした活性化に取り組むことが重要となる。





## (2) 壬生町総合公園及び壬生町おもちゃ博物館エリア

→スマートICの設置やみぶハイウェイパークの整備・運営状況に合わせ、「道の駅みぶ」の目的地化を進め、壬生町総合公園及び壬生町おもちゃ博物館エリアのそれぞれの価値を高めるような有効活用を検討する。



壬生町総合公園北側

### 目的地としての存在意義を高め、町の魅力を発信

→両施設とも、これまで多くの方に利用され、愛される施設として運営を行ってきたが、今後予定されるスマートICの設置などからも、今まで以上に**魅力的な目的地**として高めていく必要がある。

また、採算性も併せ持ち、持続的な投資サイクルの実現を目標とすることで、継続的に目的地化を推進する。

## 再整備まとめ

**施設利用者数 350万人/年**

**集客 90万人/年**

**売上 10億円/年**

**地域への経済効果 72億円/年**

※ただし売上や地域への経済効果については3つのモデルケースから試算



表8：道の駅みぶ再整備まとめ

区分	対象	内容
みぶハイウェイパーク	トイレ	快適性や利用者に好印象を与える空間を目指す。
		トイレ施設 再整備 ○現行施設153㎡を350㎡程度に拡張し、誰もが安心して快適に24時間利用可能なトイレを整備
	駐車場	安全で円滑な動線を確認しつつ、施設間の往来に留意した配置を目指す。
		一般駐車場 増設 ○既存の一般駐車場の西側に、小型車が95台収容できる駐車場を増設 一般駐車場 新設 ○一般道路側に接する「芝生広場」に、2,100㎡程度の小型車が105台収容できる駐車場を増設
	建物施設	地域産品の新鮮さや取扱品目、本町で生産・加工された産品等をPRするための施設を目指す。
		物販施設 新設・再整備 ○現行の108㎡を450㎡程度に拡張し、みぶの魅力が輝く一品を提供する施設を整備 飲食施設 新設・再整備 ○現行の166㎡を550㎡程度に拡張し、地元の食材を活用した軽食を提供する飲食店を新設及び再整備
		誰もがくつろげるような居心地の良さと利便性、活発な交流空間となる施設を目指す。
	複合施設（飲食・物販除く） 新設・再整備 ○現行の197㎡を550㎡程度に拡張し、必要な最新情報が確認できる情報モニター等の設置や、施設利用者が日常的に集い、くつろぐことができるスペース等を整備	
	付帯設備	環境や人の往来にも配慮した施設を目指す。
		太陽光発電及びLED照明 増設 ○環境に配慮し、施設の効率的な運営を促進させる太陽光発電やLED照明を整備 案内表示等 新設 ○施設間の連携を深め、人の往来による賑わい創出を加速させる案内表示等を整備
おもちゃ博物館	目的地としての存在意義を高め、壬生町の魅力を発信する施設を目指す。	
	複合施設 新設 ○集客機能を強化できるような複合施設等も含めて、現在の施設の拡充や有効活用を検討 飲食施設 再整備 ○現行の約100㎡の飲食機能をはじめとする便益施設を拡充し、利用者のニーズに合わせた事業展開を検討	

# 3. お客様一人一人に寄り添うサービスの提供



## 1. 道の駅みぶの管理運営手法は「指定管理者制度」による「公設民営」が望ましい。

道路利用者の利便性の確保、町民の新たな交流や活動の推進による地域振興など公益的な役割を担うとともに、農産物直売所や飲食事業などの収益事業を通じ、地域の活性化を図る施設であり、「公益性」や「収益性」の両面を併せ持つ特性を考慮。

## 2. 指定管理者制度により「第三セクター」の管理運営が望ましい。

本町における道の駅は民間ノウハウを導入すると同時に、町内の農商工業者等と連携し、オールみぶで壬生の魅力を発信していく必要性も求められ、行政と民間事業者等の共同出資により第三セクターを設立し、指定管理者として選定していくことが望ましい。

表7：管理運営主体の比較

	第三セクター	民間事業者
概要	・行政と民間事業者の共同出資により設立された事業法人が管理運営業務を行う	・施設の管理権限を民間事業者が保有し、民間事業者が管理運営業務を行う
メリット	・公共目的が直接反映できる。 ・行政施策との連携が図りやすい。 ・公益性が担保される。	・民間事業者が持つ管理運営ノウハウを活かした施設運営により、利用者サービスの向上が期待できる。
デメリット	・半民半官であることから、意思決定までに時間がかかり、民間のノウハウを十分に発揮できない場合がある。 ・公共的団体であり、管理運営ノウハウが不足する傾向がある。 ・行政出資による危機感の不足や運営能力の欠如といった行政依存体質に陥りやすい傾向にある。	・民間事業者の都合（業績不振、倒産等）による契約期間内の撤退等により、安定的な施設経営が妨げられる可能性がある。 ・運営経費が十分に確保されていない場合に、利用者へのサービス低下が懸念される。 ・収益に特化し、公益性が不足する懸念がある。

